

Velholdt investeringsejendom



BOLIGUDLEJNING

TIL SALG

Nørresundby - Bjerggade 4

- God beliggenhed tæt ved fjorden og centrum
- Særligt velholdt småhusejendom
- 5 boliglejemaal og 10 garager
- Projektmuligheder vedr. garager

D

Kontantpris kr.	5.800.000
1. års nettoafkast %	4,42
Etageareal m ²	540
Sag	7200311

Nordicals

Skibbrogade 3, 3. · 9000 Aalborg
9000@nordicals.dk · Tlf. 9813 4000
CVR 17990446



NORDICALS
erhvervsmæglere



1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

Velholdt hyggelig boligudlejningsejendom på rolig gade i Nørresundby med tilhørende 10 garager (195 m² erhverv) sælges.

Ejendommen indeholder 5 boliglejemål samt 10 garager. Ejendommen er velholdt og har et skønt gårdmiljø til glæde for ejendommens lejere. Ejendommens beliggenhed i Bjerggade er optimal med kort afstand til indkøbsmuligheder, Nørresundby Torv samt det hyggelige havnemiljø ved fjorden.

Ejendommen er opført med facader i teglsten (røde og gule sten) og med traditionel sadeltagskonstruktion med eternitplader. Ejendommen har plasticvinduer isat termoruder, som kræver minimal vedligeholdelse og stadig fremstår meget flotte.

I ejendommens gård er der 10 garager, og nuværende ejer har tidligere været i dialog med myndighederne omkring et boligprojekt på ca. 200 m².

En særdeles god og sjælden udbudt ejendom med mange muligheder.

Udenomsarealer / området

Ejendommen er centralt i Nørresundby i et roligt kvarter.

Nørresundby er statistisk set en selvstændig by med ca. 23.200 indbyggere (2018) på trods af dens nære beliggenhed ved Aalborg, som Nørresundby udgør et storbyområde med, der samlet set har ca. 140.000 indbyggere (2018).

Aalborg er Danmarks fjerdestørste by beliggende i Region Nordjylland. Aalborg betegnes som værende Nordjyllands hovedstad beliggende i Aalborg Kommune, Danmarks tredjestørste kommune målt på befolkningstal med ca. 213.500 borgere (2018), hvilket er en befolkningstilvækst på ca. 5.700 borgere siden 2015.

Infrastruktur

- * Afstand til Aalborg Lufthavn 5 km
- * Afstand til regionaltoget 1,7 km
- * Afstand til indkøb 0,4 km
- * Afstand til motorvejsnettet 2,0 km

Aalborg har igennem længere tid været i gang med en omdannelse fra at være en industriby til at være en videns- og uddannelsesby, og er kommet rigtigt langt i denne udvikling med mere end 36.000 (2016) studerende på AAU og UCN. Man forventer ifølge den fysiske vision for Aalborg for 2025, at der vil bo 227.000 mennesker i byregionen i år 2025. Med Musikkens Hus, Nordkraft, Utzon Center m.m. er der ligeledes lagt vægt på det kulturelle liv.

P-forhold

Der er garageanlæg på ejendommen.



2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse Bjerggade 4, 9400 Nørresundby
 Matr.nr. 20 aæ Nørresundby Bygrunde

Anvendelse

Ejendomsstype Boligudlejning
 Anvendelse, aktuel Beboelsesejendom

Kommune Aalborg
 Region Region Nordjylland
 Zonestatus Byzone
 Vejforhold Offentlig

Arealfordeling

Grundareal 952 m² heraf vej 0 m²
 Bebygget areal 362 m²
 Erhvervsareal m/afskrivninger 195 m²
 Boligareal 345 m²
 Etageareal i alt 540 m²
 Sekundære arealer 123 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Beliggende Bjerggade 4

Opført / ombygget 1905/2008
 Bebygget areal 167 m²
 Etageareal 345 m²
 Sekundært areal 123 m²
 Antal etager 2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdi 6

Kælder er ikke godkendt til beboelse. Der forefindes tagterrace på 8 m².

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Beboelse	88 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse	79 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse	61 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse	44 m ²	Boligareal	Nej
Beboelse	73 m ²	Boligareal	Nej
Kælder	108 m ²	Sekundært areal	Nej
Tagetage - uudnyttet	15 m ²	Sekundært areal	Nej

Bygning nr. 2 - Beliggende Bjerggade 4

Opført / ombygget 1967
 Bebygget areal 195 m²
 Etageareal 195 m²
 Antal etager 1

Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Garageanlæg	195 m ²	Erhvervsareal	Ja



Specifikation, øvrige bemærkninger

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptillingen, hvorfor hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler indestår for rigtigheden af de afgivne arealer.

Ovennævnte oplysninger er indhentet fra såvel sælger som offentlige registre, og køber opfordres til at gennemgå arealerne m.v.

Det skal bemærkes, at der er difference imellem det oplyste areal i BBR-ejermeddelelse, og det oplyste areal ifølge sælger/ejendomsadministrator.

Offentlig vurdering

År 2019

Ejendomsværdi	kr.	5.450.000
heraf grundværdi	kr.	592.200

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Forsikringsforhold

Bygnings- og brandforsikring. Forsikringspræmien er **anslået** af ejendomsmægleren og er bl.a. afhængig af den fremtidige anvendelse m.v.

Ejendommen er forsikret via koncernrelateret fællespolice, der ikke kan overtages. Køber indhenter selv tilbud om bygnings-/brandforsikring med ikrafttræden pr. overtagelsesdagen.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 13.04.2015 med energiklassifikation D.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Brandmæssige forhold

Ejendommen opfylder gældende lovgivning til sin nuværende anvendelse.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen, jf. den indhentede tingbogsattest:

21.11.1968 Dok om fjernvarme/anlæg mv
17.09.1979 Dok om luftfartshindringer mv
01.09.2006 Dok om benyttelse i h.t. lov



Øvrige forhold

Ejendommen er omfattet af Aalborg Kommunes rammebestemmelser 2.1.D3 Galstersgade m.m.

Jf. rammebestemmelserne skal området hovedanvendelse være:

- Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
- Butikker
- Enkeltstående butikker
- Mindre butikker til salg af egne produkter
- Hotel/restaurant
- Klinikker
- Kontorer
- Service
- Trykkerier
- Kulturformål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Engroshandel o.l.
- Transport o.l.
- Værksteder o.l.

Rammebestemmelser kan rekvireres i kopi hos erhvervsmæglerfirmaet alternativt kan de downloades fra Aalborg Kommunes hjemmeside.

Ovenstående omkring planforhold er oplyst uden ansvar for erhvervsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

El, vand og varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
Varme: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg).

Løsøre og inventar

Hårde hvidevarer medfølger i det omfang, de tilhører ejendommen i henhold til lejekontrakterne.

5. MILJØFORHOLD

Affaldsdepot - tidligere forurening

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Områdeklassificering

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for jordbunds- og miljørisici. Køber opfordres til forinden budafgivelse at foretage en miljømæssig due diligence og søge teknisk rådgivning med henblik på vurdering af miljømæssige risici.



Forurening V1/V2 niveau

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening.

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Nordjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Jordforureningsattest kan rekvireres i kopi hos erhvervsmæglerfirmaet.

6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

Kontantpris kr. 5.800.000

Øvrige forhold:

Kan overtages efter nærmere aftale.

6.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	254.384
Lejeindtægt erhvervslejemål	kr.	37.800
I alt	kr.	292.184

Anslåede lejeindtægter:

Lejeindtægt boliglejemål	kr.	71.880
Lejeindtægt erhvervslejemål	kr.	4.200
I alt	kr.	76.080

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto-varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktsforhold m.m.

Bemærkning:

Lejeindtægterne er oplyst af sælger, og køber opfordres til at gennemgå lejeindtægterne m.v.

6.3. Driftsudgifter

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	15.960
Renovation		
Renovation	kr.	8.602
Vand / Vandafledning El		
El og gas	kr.	2.369
Renholdelse / Vicevært		
Vicevært, anslået	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse		
Anslået	kr.	36.000
Administration		
Administration, anslået	kr.	20.000
Varme- og vandregnskab, anslået	kr.	8.000
Forsikringer		
Præmie årligt, anslået	kr.	6.627
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	112.558

Bemærkninger

Driftsudgifterne er afgivet af sælger, og køber opfordres til at gennemgå driftsudgifterne.

6.4. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	18.275
Advokatsalær - skøde	kr.	27.150
Moms	kr.	6.788
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	52.213

Bemærkninger:

Handelsomkostningerne er anslået for så vidt angår berigtigelse, idet det er muligt at indgå individuelle aftaler.

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	5.800.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	52.213
-Refusion depositum	kr.	50.078
-Refusion forudbetalt leje	kr.	11.970
Anslået kapitalbehov	kr.	5.790.165

6.5. Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel

Lejeindtægter iht. budget	kr.	368.264
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	112.558
Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	255.706

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{255.706 \times 100}{5.790.165} = 4,42\% \text{ (anslået)}$$

6.6. Købesummens fordeling - afskrivninger
Kontantomregning af købesum:

Udbetaling	kr.	5.800.000
Kontantomregnet købesum	kr.	5.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.275
Advokatsalær skøde	kr.	27.150
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	6.788
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	5.852.213

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

Den kontantomregnede købesum foreslås fordelt som følger:
Bygninger og installationer:

Grundens værdi	kr.	592.200
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	kr.	750.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	3.937.020
Særlige installationer	kr.	520.780
Kontantomregnet købesum	kr.	5.800.000

Afskrivningsberegning på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afsk.berettigede	4% x kr.	756.752 =	kr.	30.270
Særlige installationer	4% x kr.	525.468 =	kr.	21.019
Afskrivninger 1. år			kr.	51.289

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
Udgifter				
Driftsudgifter	kr.	112.558	kr.	112.558
Udgifter i alt	kr.	112.558	kr.	112.558
Indtægter:				
Lejeindtægter, faktiske	kr.	292.184	kr.	292.184
Lejeindtægter, anslåede	kr.	76.080	kr.	76.080
1. år før afskrivning / skat	kr.	255.706	kr.	255.706
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	51.289		
Skattemæssigt resultat 1. år	kr.	204.418		



Likviditet 1. år før skat	kr.	255.706
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%	kr.	44.972
Likviditetsmæssigt resultat 1. år	kr.	210.734

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

7. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nordicals
Skibbrogade 3, 3.
9000 Aalborg
Tlf.: 9813 4000



FOTOS OG KORT

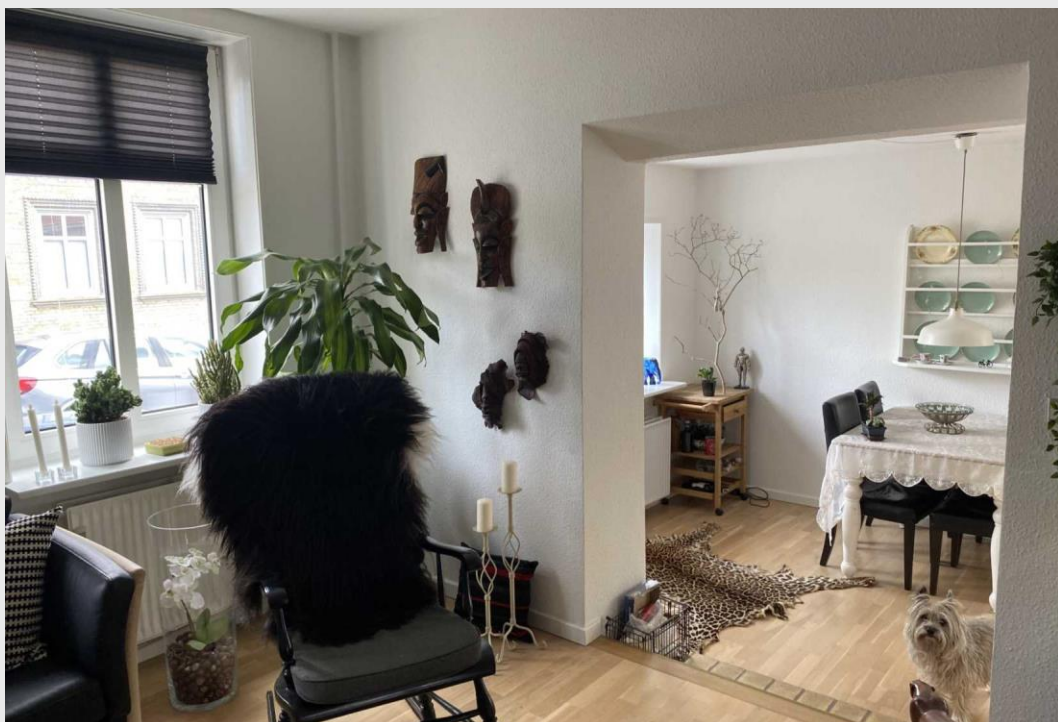
















FOTOS OG KORT

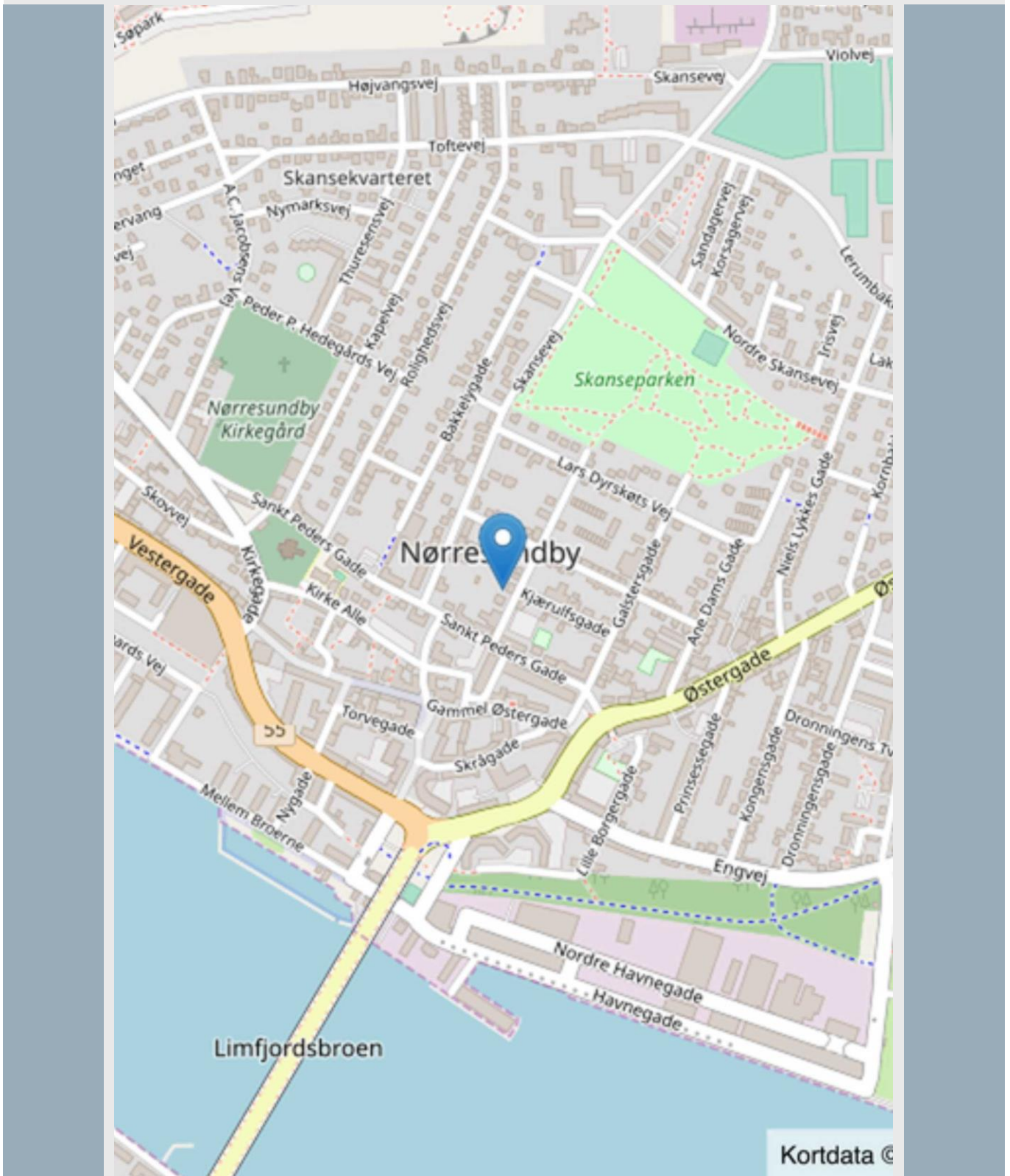




FOTOS OG KORT







LEJEMÅLSOVERSIGT

Ejendommen: Bjerggade 4, 9400 Nørresundby

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Bjerggade 4, st.	Bolig	Beboelse	88	83.966	954		20.992		6.997	
2	Boliglejer	Bjerggade 4A, st	Bolig	Beboelse	79	71.880	910					
3	Boliglejer	Bjerggade 4A, 1.	Bolig	Beboelse	63	55.596	882		12.168			
4	Boliglejer	Bjerggade 4B, 1.	Bolig	Beboelse	44	59.670	1.356		14.918		4.973	
5	Boliglejer	Bjerggade 4B, 2.	Bolig	Beboelse	73	55.152	756		2.000			
6	Erhvervslejer	Bjerggade 4	Erhverv	9 stk. garager	176	37.800	215					
7	Erhvervslejer	Bjerggade 4	Erhverv	1 stk. garage	20	4.200	215					
I ALT					542	368.264			50.078		11.970	0
Erhvervsdelens andel					195	42.000			0		0	0
Boligdelens andel					347	326.264			50.078		11.970	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA / FORUDBETALT LEJE I ALT						368.264			50.078		11.970	
heraf faktisk						292.184			50.078		11.970	
heraf anslået						76.080			0		0	

REGULERINGER M.M.

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Reguleringsprincip	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Boliglejer	7.200	4.800	Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
2	Boliglejer	4.200	3.600	Nej	Anslået	NPI				Nej
3	Boliglejer	5.400	1.200	Nej	Faktisk	Trappeleje				Nej
4	Boliglejer	5.400	1.200	Nej	Faktisk	NPI	01.01.2020	01.01.2021		Nej
5	Boliglejer	5.400	1.200	Nej	Faktisk	Trappeleje				Nej
6	Erhvervslejer			Nej	Faktisk					Nej
7	Erhvervslejer			Nej	Anslået					Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståel- sesret	Frem- lejeret	Bemærkninger
1	Boliglejer	0	01.06.2019	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
2	Boliglejer	0		3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
3	Boliglejer	0	01.06.2010	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
4	Boliglejer	0	15.11.2017	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
5	Boliglejer	0	01.06.2006	3 måneder			Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
6	Erhvervslejer	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	
7	Erhvervslejer	0					Lejer	Udlejer	Nej	Nej	